



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.
Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale
J32/ 294/2002; CUI RO14586970
Sibiu, str. N. Iorga nr. 57
Tel.: 004 / 0726 769 807



Proiect nr. 02/2023 - Construire imobil corp C1 (5 apartamente) si corp C2 (5 apartamente), imprejmuire, bransamente, utilitati

FOAIE DE CAPAT

- Denumirea lucrării: **Construire imobil corp C1 (5 apartamente) si corp C2 (5 apartamente), imprejmuire, bransamente, utilitati**
- Amplasament:: **Jud. Ilfov, oras Magurele, Str. Calugareni nr. 109,nr. CAD. 64030**
- Faza : **D.T.A.C.**
- Beneficiar : **Amicii3 Constructimob S.R.L.**
- Proiectant general **S.C. ABM CONSULTING S.R.L.**
Birou de proiectare arhitectura, cladiri civile
Nr. Reg. Com. J32/ 294/17.04.2002
Cod fiscal 14586970
- Arhitectura **S.C. ABM CONSULTING S.R.L.**
Birou de proiectare arhitectura, cladiri civile
Nr. Reg. Com. J32/ 294/17.04.2002
Cod fiscal 14586970
- Proiect nr. **Proiect nr. 02 / 2023**
- Data elaborării: **Februarie 2023**



LISTA PROIECTANTI

NUMELE	SPECIALITAT	SEMNATURA
ANDREI BOGDAN	șef proiect	
ANDREI BOGDAN	proiectat	
LIVIANA ARSENE	desenat	



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.
Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale
J32/ 294/2002; CUI RO14586970
Sibiu, str. N. Iorga nr. 57
Tel.: 004 / 0726 769 807



Proiect nr. 02/2023 - Construire imobil corp C1 (5 apartamente) si corp C2 (5 apartamente), imprejmuire, bransamente, utilitati

CUPRINS

Contents

CUPRINS.....	2
BORDEROU PIESE DESENATE	3
MEMORIU PREZENTARE	4



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.
Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale
J32/ 294/2002; CUI RO14586970
Sibiu, str. N. Iorga nr. 57
Tel.: 004 / 0726 769 807



Proiect nr. 02/2023 - Construire imobil corp C1 (5 apartamente) si corp C2 (5 apartamente), imprejmuire, bransamente, utilitati

BORDEROU PIESE DESENATE

Nr.	Nume plansa	Nr. plansa	Scara
1	Plan de încadrare	A01	1:5000
2	Plan de situație	A02	1:1000



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.
Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale
J32/ 294/2002; CUI RO14586970
Sibiu, str. N. Iorga nr. 57
Tel.: 004 / 0726 769 807



Proiect nr. 02/2023 - Construire imobil corp C1 (5 apartamente) si corp C2 (5 apartamente), imprejmuire, bransamente, utilitati

MEMORIU PREZENTARE

I. Denumirea proiectului:

Construire imobil corp C1 (5 apartamente) si corp C2 (5 apartamente), imprejmuire, bransamente, utilitati

II. Titular

- numele: Amicii3 Constructimob S.R.L.
- adresa poștală: Str. Codrului 27 Jud. Ilfov, Loc. Magurele
- numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet: -
email: designintegrat@gmail.com, 0726769807.
- Numele persoanelor de contact:
Bogdan Andrei – proiectant, șef proiect
- Administrator
Constantin Florin

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) un rezumat al proiectului:

Pe terenul la adresa sus mentionata se propun amplasarea a doua corpuri de locuinte (C1 si C2) a cate 5 unitati de apartamente fiecare:

C1: Ap.1, Ap.2, Ap.3, Ap.4, Ap.5

C2: Ap.6, Ap.7, Ap.8, Ap.9, Ap.10

Cladirile vor avea regimul de inaltime P+E si structura lor va fi pe cadre de beton armat avand inchiderile din caramida eficienta termic de 25 cm.

Dimensiunile in plan ale constructiilor propuse sunt de 60m x 7.15m (C1) si 60m x 7.15m (C2).

Terenul se va imprejmui perimetral si se va realiza o poarta de acces auto, respectiv pietonal pe latura nordica.

Ansamblul se va racorda la rețeaua de electricitate; pentru alimentarea cu apa se va realiza un put forat pe teren, iar pentru canalizare va fi folosit un bazin vidanjabil amplasat la mai mult de 10m fata de locuinta, respectiv la mai mult de 10m fata de putul forat (pana la realizarea viitoarei retele de canalizare).

Bilanț teritorial existent		
Arie teren conform CF	3400 mp	100%
Arie construita existenta	0 mp	0,00%

Bilanț teritorial propus		
Arie teren conform CF	3400 mp	100%
Arie construita C1	414.3mp	12.18%
Arie construita C2	414.3mp	12.18%
Arie construita desfasurata C1	693.15mp	-
Arie construita desfasurata C2	693.15mp	-



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.
Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale
J32/ 294/2002; CUI RO14586970
Sibiu, str. N. Iorga nr. 57
Tel.: 004 / 0726 769 807



Proiect nr. 02/2023 - Construire imobil corp C1 (5 apartamente) si corp C2 (5 apartamente), imprejmuire, bransamente, utilitati

Arie construita (C1+C2)	828.6mp	24.37 %
Arie construita desfasurata (C1+C2)	1386.3mp	-
Aria betonata (include circulația carosabilă, locurile de parcare și alei pietonale)	1551.4 mp	45,63%
Aria spații verzi	1020mp	30,00%
Număr locuri de parcare pe suprafața betonată din incinta proprietății	12locuri+10garaje	-

POT: 24.37%; CUT: 0,40

b) justificarea necesității proiectului:

Proiectul care consta in propunerea a doua corpuri de locuinte (C1 si C2) a cate 5 unitati de apartamente fiecare, contribuie la valorificarea terenului, in prezent acesta nefiind atras in niciun circuit economic, fiind nelucrat. Proiectul aduce un beneficiu pentru comunitatea locala, rezultand astfel noi contribuabili si impulsionand construirea de locuinte in zona.

c) valoarea estimata a investiției: 1 534 930.00lei

d) perioada de implementare propusă: 12 luni

e) planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente): s-a atașat prezentei documentații planul de situație propus

f) descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele):

Se propune construirea a doua corpuri de locuinte (C1 si C2) a cate 5 unitati de apartamente fiecare: C1: Ap.1, Ap.2, Ap.3, Ap.4, Ap.5 si C2: Ap.6, Ap.7, Ap.8, Ap.9, Ap.10. Cladirile propuse vor avea regimul de inaltime P+E, avand ca sistem constructiv structura pe cadre de beton armat, cu inchideri din caramida eficienta termic de 25cm. Pentru interior, se propun pereti de compartimentare din zidarie de caramida de 25cm si pereti din gips-carton. Invelitoarea se va realiza din tigla din tabla, culoare maro inchis, avand ca suport sarpanta din lemn de diferite dimensiuni.

La exterior se propune o tamplarie din PVC, avand culoarea maro inchis, cu geam termoizolant.

Ca si finisaje la exterior, se propun tencuieli decorative (culoare: alb, maro inchis) dar si placarea fatadei cu piatra decorativa, culoare crem.

Cladirile propuse se vor racorda la rețeaua de electricitate existentă în zonă. Alimentarea cu apă fiind realizata cu ajutorul unui put forat.



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.
Proiectare de arhitectură, clădiri civile și industriale
J32/ 294/2002; CUI RO14586970
Sibiu, str. N. Iorga nr. 57
Tel.: 004 / 0726 769 807



Proiect nr. 02/2023 - Construire imobil corp C1 (5 apartamente) și corp C2 (5 apartamente), imprejmuire, bransamente, utilitati

Terenul se va imprejmui perimetral și se va realiza o poarta de acces auto, respectiv pietonal pe latura nordica.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

Pentru realizarea investiției nu sunt necesare lucrări de demolare.

La finalizarea lucrărilor de construire se va reface amplasamentul afectat de lucrări și de vor realiza spațiile verzi prevăzute în planul de situație.

V. Descrierea amplasării proiectului:

- distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001, cu completările ulterioare: nu este cazul.

- localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare: nu este cazul.

- hărți, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale, și alte informații privind:

- folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia

folosinta actuala a terenului: arabil

functiunea zonei: zona de locuit

- politici de zonare și de folosire a terenului: conform PUG 21/27.05.2008, terenul face parte din 2Lp – zona de locuit; subzona locuintelor individuale și (semi)colective mici cu P-P+2 niveluri.

- areale sensibile: nu este cazul.

- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

Nr. punct	Coordonate puncte	
	X (m)	Y(m)
1.00	581564.6	316348.6
2.00	581556.1	316349.7
3.00	581547.2	316350.9
4.00	581539.3	316352
5.00	581501.8	316232.7
6.00	581508	316226.2
7.00	581510	316224
8.00	581514.5	316217.3
9.00	581520.5	316208.5
10.00	581564.6	316348.6



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.
Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale
J32/ 294/2002; CUI RO14586970
Sibiu, str. N. Iorga nr. 57
Tel.: 004 / 0726 769 807



Proiect nr. 02/2023 - Construire imobil corp C1 (5 apartamente) si corp C2 (5 apartamente), imprejmuire, bransamente, utilitati

VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, în limita informațiilor disponibile:

A. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

a) protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:

În perioada de executare a lucrărilor nu există posibilitatea de poluare a apelor freactice.

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute:

Apele uzate menajere se vor prelua într-un bazin vidanjabil.

Apa pluviala de pe acoperișul clădirilor, va fi preluata printr-un sistem de jgheaburi si burlane si se va folosi pentru irigarea spatiilor verzi din incinta.

Apele uzate de pe platforme se vor prelua printr-un sistem de canalizare, se vor filtra printr-un separator de hidrocarburi si vor stoca intr-un bazin de retentie. Apa din bazinul de retentie se va folosi la irigarea spatiilor verzi din incinta.

b) protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri:

Sursele de poluare ale aerului pentru faza de execuție: noxe utilaje

Măsurile de protecție: folosirea utilajelor cu revizia tehnică la zi și limitarea timpului de funcționare a acestora la strictul necesar.

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă:

Se vor folosi utilaje cu revizia tehnică la zi și se va limita timpul de funcționare a acestora la strictul necesar.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații:

In faza de execuție sursele de zgomot și vibrații sunt produse de utilajele folosite la realizarea investiției.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Se vor folosi utilaje conforme cu legislația aplicabilă și se va limita timpul de funcționare al acestora.

d) protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații: nu este cazul.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor: nu este cazul.

e) protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freactice și de adâncime:

Sursele de poluare pentru sol provin din scurgerea accidentală de uleiuri si combustibili de pe platformele carosabile.

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului:

Se prevede instalarea unui separator de hidrocarburi care deservește zona drumurilor si a parcarilor.



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.
Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale
J32/ 294/2002; CUI RO14586970
Sibiu, str. N. Iorga nr. 57
Tel.: 004 / 0726 769 807



Proiect nr. 02/2023 - Construire imobil corp C1 (5 apartamente) si corp C2 (5 apartamente), imprejmuire, bransamente, utilitati

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect:

Activitatea desfășurată nu pune în pericol ecosistemele terestre și acvatice.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate: nu este cazul

g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele:

Terenul este amplasat în intravilanul arabil al orașului Magurele, într-o zonă de locuit, subzona locuințelor individuale și (semi) colective mici cu P-P+2 niveluri.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public:

Terenul pe care se va realiza construcția, conform PUG/2008 se afla într-o zonă de locuit, subzona locuințelor individuale și (semi) colective mici cu P-P+2 niveluri.

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploataării, inclusiv eliminarea:

- lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate:

- cod 15 01 01: ambalaje de hârtie și carton – cantitate estimată 2.8 tone – preluare de către executant;

- cod 15 01 02: ambalaje de materiale plastice – cantitate estimate 1.56 tone – preluare de către executant;

- planul de gestionare a deșeurilor:

Executantul asigură:

- Colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- Depozitarea corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat;
- Completarea formularelor de transport pentru deșeuri, conform HG 1061/2008;
- Efectuarea transportului deșeurilor în vederea eliminării și reutilizării;

Pentru eliminarea deșeurilor, executantul va transmite beneficiarului, înainte de efectuarea primului transport, copie după licența de transport mărfuri nepericuloase a transportatorului și copie după prima și ultima pagină a autorizației de mediu a destinatarului.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse: nu este cazul.

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației: nu este cazul.

B. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității.

Cu pământul rezultat din săpăturile pentru lucrările de construcții, se vor reumple golurile rămase și terenul se va nivela, astfel încât să nu rămână pământ



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.
Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale
J32/ 294/2002; CUI RO14586970
Sibiu, str. N. Iorga nr. 57
Tel.: 004 / 0726 769 807



Proiect nr. 02/2023 - Construire imobil corp C1 (5 apartamente) si corp C2 (5 apartamente), imprejmuire, bransamente, utilitati

ne-reamplasat. În situația în care rămâne pământ ne-reamplasat, 70% din acesta se va transporta de către executant, în vederea eliminării. Pentru restul de 30%, executantul va căuta soluții de reutilizare.

În situația poluării accidentale a solului decontaminarea se va face de către executant, pe cheltuiala acestuia.

După terminarea lucrărilor suprafața terenului se va nivela.

VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect:

Proiectul nu prezintă aspecte de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ.

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului - dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerințele privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile celor mai bune tehnici disponibile aplicabile.

Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.

IX. Legătura cu alte acte normative și/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare:

Nu este cazul.

X. Lucrări necesare organizării de șantier:

Se vor amenaja o magazie pentru depozitarea materialelor si un vestiar pentru muncitori si scule si se va asigura alimentarea cu apa potabila si amenajarea unui grup sanitar. Materialele de construcție, precum cărămizile, nisipul, structura metalica, panourile, se vor putea depozita si in incinta proprietății, in aer liber, fără masuri deosebite de protecție. Se va asigura existenta unui tablou electric, punct PSI – in apropierea imediata a unei surse de apa, un platou de depozitare a materialelor.

Din punct de vedere a protecției mediului, se vor lua masuri specifice pe perioada realizării construcției:

- evitarea poluării accidentale a factorilor de mediu pe toata durata execuției managementul deșeurilor rezultate din lucrările de construcții va fi in conformitate cu legislația specifica de mediu si va fi atat in responsabilitatea titularului de proiect, cat si a constructorului ce realizează lucrările

- se vor amenaja spatii ce au ca destinatie depozitarea temporara a deseurilor rezultate in timpul realizarii constructiilor, in conformitate cu OUG 78/2000 privind regimul deseurilor; acestea vor fi transportate si depozitate pe baza de contract cu unitatile si in amplasamentul stabilit de Primaria Navodari

- nu se vor depozita materii prime, materiale sau deseuri in afara perimetrului amenajar al obiectivului

La executarea lucrărilor se vor respecta normele in vigoare sanitare, PSI, de protectie a muncii si de gospodărire a apelor si deșeurilor.

Nu se vor realiza lucrări de întreținere si reparații ale utilajelor si mijloacelor de transport in cadrul obiectivului de investiții; alimentarea cu carburant se va realiza numai prin unități specializate autorizate.



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.
Proiectare de arhitectură, clădiri civile și industriale
J32/ 294/2002; CUI RO14586970
Sibiu, str. N. Iorga nr. 57
Tel.: 004 / 0726 769 807



Proiect nr. 02/2023 - Construire imobil corp C1 (5 apartamente) și corp C2 (5 apartamente), împrejmuire, bransamente, utilități

XI. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile:

În funcție de starea terenului la finalizarea proiectului, se va realiza replantarea și reintroducerea unor forme asemănătoare de folosință a terenului, iar acolo unde este cazul, se va realiza acoperirea completă cu vegetație în etapa de funcționare, cu specii autohtone, în scopul refacerii comunităților de plante.

XII. Anexe - piese desenate:

- Plan de încadrare
- Plan de situație

XIII. Pentru proiectele care intră sub incidența prevederilor art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, memoriul va fi completat cu următoarele:

- **a)** descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970, sau de tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;
- **b)** numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar;
- **c)** prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului;
- **d)** se va preciza dacă proiectul propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar;
- **e)** se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;
- **f)** alte informații prevăzute în legislația în vigoare.

Nu este cazul

XIV. Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele, memoriul va fi completat cu următoarele informații, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate:

- **1. Localizarea proiectului:**
- - bazinul hidrografic;



Nr. certificat : 4849
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 2927
ISO 14001:2015

S.C. ABM CONSULTING S.R.L.
Proiectare de arhitectură, clădiri civile si industriale
J32/ 294/2002; CUI RO14586970
Sibiu, str. N. Iorga nr. 57
Tel.: 004 / 0726 769 807



Proiect nr. 02/2023 - Construire imobil corp C1 (5 apartamente) si corp C2 (5 apartamente), imprejmuire, bransamente, utilitati

- - cursul de apă: denumirea și codul cadastral;
- - corpul de apă (de suprafață și/sau subteran): denumire și cod.
- **2.** Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă de suprafață; pentru corpul de apă subteran se vor indica starea cantitativă și starea chimică a corpului de apă.
- **3.** Indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apă identificat, cu precizarea excepțiilor aplicate și a termenelor aferente, după caz.

Nu este cazul

XV. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr. privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului se iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III-XIV.

Întocmit,

Arh. Andrei Bogdan

